hausses, les taux d'intérêt resteront près des niveaux les plus bas jamais enregistrés et favoriseront la demande de logements. Les gains au chapitre des salaires et les réductions d'impôt ont contribué à la progression du revenu personnel, et cette conjoncture étayera, dans une certaine mesure, la construction résidentielle en 2010 et en 2011. Globalement, les perspectives favorables du marché de l'habitation de la région de St. John's seront fortifiées par l'évolution positive des facteurs économiques, alimentés par d'importants projets d'immobilisations.

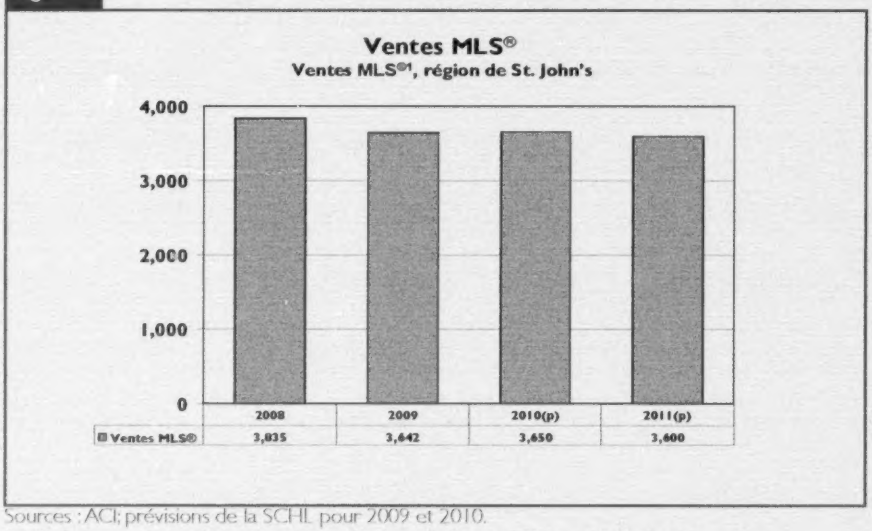
Les taux hypothécaires

La Banque du Canada a abaissé son taux cible du financement à un jour au cours des premiers mois de 2009. Alors qu'il s'élevait à 1,50 % au début de 2009, ce taux n'est plus aujourd'hui que de 0,25 %. Nous nous attendons à ce que les taux d'intérêt à court terme entament leur ascension durant la seconde moitié de 2010.

Vu que le taux du financement à un jour s'accroîtra sans doute dans les mois à venir, les taux hypothécaires ont commencé à augmenter. Selon le scénario de base de la SCHL, les taux hypothécaires affichés remonteront graduellement, mais lentement, en 2010 : le taux affiché des prêts de un an devrait osciller entre 3,6 et 4,8 % et celui des prêts de trois ans et de cinq ans, entre 4,2 et 6,7 %. En 2011, les taux affichés devraient se situer dans des fourchettes allant de 5,0 à 6,0 % pour les prêts de un an et de 5,6 à 7,2 % pour les prêts de trois ans et de cinq ans.

Il n'est toutefois pas exclu que les taux progressent plus vite, si la reprise économique était plus rapide que ce à quoi l'on peut s'attendre à l'heure actuelle. La progression des taux pourrait au contraire être plus faible si l'expansion de l'économie devait être plus limitée.

Figure 2



Sources : ACI; prévisions de la SCHL pour 2009 et 2010.
1. MLS® est une marque de commerce de l'Association canadienne de l'immeuble.
Nota : Données MLS® relatives à la région de l'Est (St. John's) non disponibles avant l'année civile 2008

Tendances économiques

Économie locale

Plusieurs grands travaux d'immobilisations au stade de la planification ou déjà entamés continuent à stimuler l'économie locale, en plus d'être une source de résilience pour les consommateurs. Intervenants clés dans l'expansion économique en 2009 de par leurs dépenses dans les secteurs des ventes au détail, de l'automobile et de l'habitation, les consommateurs ont continué d'acheter en 2010. Toutefois, la diminution naturelle de la production pétrolière au large des côtes aura encore un effet modérateur sur la progression du PIB cette année et l'an prochain. En 2009, la production pétrolière a régressé de 22 % par rapport à son niveau de 2008. Ayant atteint son point culminant en 2007 et en 2008, la production pétrolière demeurera sans doute inférieure à 100 millions de barils cette année, en raison du moindre rendement des principaux champs pétroliers. Le fléchissement de la production pétrolière extracôtière bridera l'expansion en 2010 et en 2011. En revanche, la hausse des redevances que la province recueille sera, elle, un facteur de croissance. L'an dernier, la faiblesse des cours des produits de base a provoqué la rétrogradation, voire la suspension, des activités d'exploration et d'extraction minières dans la région intérieure de Terre-Neuve et au Labrador. Toutefois, les cours mondiaux des ressources naturelles se sont redressés, ce qui alimentera l'expansion économique en 2010 comme en 2011. Après avoir connu une croissance négative en 2009, le PIB réel de Terre-Neuve-et-Labrador devrait progresser de 2,5 % en 2010 et de 3 % en 2011.

Service inter-agences® (MLS®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Marché de la revente

Les ventes MLS® demeureront vigoureuses

Après avoir touché des niveaux records pendant plusieurs années dans la région de St. John's, les ventes de logements existants devraient demeurer élevées. Selon les prévisions, les ventes MLS® se chiffreront à 3 650 cette année et à 3 600 en 2011. Vu le nombre important d'habitations nouvellement construites vendues par l'entremise du MLS®, la forte construction résidentielle aura encore une incidence positive sur les ventes comptabilisées par le MLS®. La montée de 16,7 % du prix moyen en 2009 est certes attribuable à l'intensification de la construction résidentielle. Même si l'activité a été vigoureuse sur le marché de l'habitation en 2009, elle est demeurée équilibrée pendant une bonne partie de l'année. Comme la demande devrait rester vive durant la période prévisionnelle, les ventes se maintiendront à un niveau très élevé, sans pour autant dépasser leurs niveaux records. Le marché de la revente favorise de plus en plus les acheteurs, et la modération de sa conjoncture crée des difficultés à certains vendeurs, car ceux-ci commencent à recevoir des offres nettement inférieures au prix d'inscription. Le gonflement des stocks accroît le choix sur le marché de la revente, de sorte que beaucoup d'acheteurs en quête d'un logement existant trouvent facilement de quoi faire leur bonheur. D'autres qui s'intéressaient, a priori, au marché du neuf plus coûteux sont parfois détournés vers le marché de l'existant. Le grand écart entre les prix du neuf et de la revente a incité davantage d'accédants à la propriété à se tourner vers un logement existant moins cher – une tendance qui devrait se poursuivre malgré le faible renchérissement des habitations prévu cette année.

Marché de la revente équilibré

Le marché de la revente de la région de St. John's a la réputation d'être généralement équilibré, c'est-à-dire qu'il ne favorise habituellement pas plus les acheteurs que les vendeurs. Toutefois, par suite de l'annonce des projets d'immobilisations et de l'afflux net d'environ 2 400 personnes dans la région, le marché de St. John's est rapidement devenu favorable aux vendeurs en 2008. Sous l'effet de la déstabilisation de l'économie mondiale à l'automne 2008, le marché fortement vendeur a culminé au troisième trimestre, puis s'est affaibli. Du coup, il a transité en un rien de temps par une position équilibrée pour ensuite devenir favorable aux acheteurs en fin d'année; il a fluctué entre des conditions équilibrées et favorables aux acheteurs tout au long de 2009.

Au cours de l'hiver dernier et du printemps, l'activité a été vigoureuse sur le marché, si bien que les ventes ont grimpé d'environ 25 % depuis le début de l'année. Toutefois, la montée rapide des ventes s'accompagnait d'une hausse similaire des nouvelles inscriptions, laquelle a eu pour effet de réduire le nombre d'offres multiples. Résultat : les habitations se sont vendues environ 98 % du prix demandé. Les stocks ont augmenté de 5,6 %, et la durée d'inscription s'est allongée et a atteint 61 jours en moyenne. L'ascension des prix s'est toutefois poursuivie. Le rapport ventes-inscriptions courantes a oscillé entre des valeurs caractéristiques d'un marché acheteur et d'un marché équilibré, mais il a le plus souvent frayé avec l'équilibre. Sous l'effet conjugué de ces variables, le marché local de la revente va se maintenir en position équilibrée le reste de l'année et en 2011.

Modération de la hausse des prix

Puisque le marché local de la revente a retrouvé son point d'équilibre, on peut s'attendre à ce que les prix poursuivent leur ascension, mais à un rythme plus modéré en 2010 et en 2011. Après avoir connu de très fortes hausses ces deux dernières années, le prix MLS® moyen devrait gagner près de 12 % sur les 218 862 $ enregistrés en 2009 et s'établir à 245 000 $ en 2010. En 2011, il avancera d'environ 4 % pour atteindre 255 000 $. Une fois de plus, les propriétaires désirant acquérir une habitation d'un cran supérieur seront actifs sur le marché. Pour cette raison, les maisons de deux étages connaîtront la hausse de prix la plus marquée durant la période visée par les prévisions. Le renchérissement des habitations de deux étages continuera toutefois d'avoir des répercussions sur la demande provenant des accédants à la propriété dans ce segment. Les habitations de plain-pied, les jumelés et les maisons en rangée resteront donc une option avantageuse pour ce groupe d'acheteurs.

Marché du neuf

La demande de logements neufs sera ferme

Les mises en chantier de maisons individuelles devraient reprendre de la vigueur en 2010 et en 2011, après avoir légèrement diminué en 2009. La progression de l'emploi et du revenu, conjuguée à la croissance démographique découlant des flux migratoires constants vers la région, soutiendra le secteur local de la construction résidentielle. La demande sera éperonnée par des tendances économiques et démographiques favorables, des projets d'immobilisations ainsi que l'expansion soutenue de la population dans la région de St. John's. La vigueur relative des ventes sur le marché local de l'existant contribuera également à la demande de logements neufs pendant la période à l'étude. Par contre, l'accélération récente de la croissance des prix, conjuguée à la hausse du coût des terrains, de la main-d'œuvre et des matériaux, entravera la montée des prix sur le marché du neuf. De ce fait, les prix des logements neufs devraient avancer de moins de 10 % cette année et en 2011. Ils atteindront vraisemblablement leur point culminant pendant la première moitié de 2010. Selon les prévisions, le total des mises en chantier augmentera de 4 % cette année et s'établira à 1 775 dans la région de St. John's. En 2011, il progressera de 7 % et se chiffrera à 1 900.

Stabilité de la construction dans le segment des collectifs

On prévoit que 325 logements collectifs seront amorcés cette année et 350 autres en 2011. Le nombre de mises en chantier dans le segment des maisons individuelles avec appartement au sous-sol continue à diminuer en raison de leur coût et leur durée de construction supérieurs, car les acheteurs optent pour les habitations individuelles classiques, meilleur marché. Aussi, l'expansion du marché des logements en copropriété de prix moyen a été plus lente que prévu, quoique deux facteurs continuent à stimuler la demande dans ce segment à St. John's : la diminution de la taille des ménages et le vieillissement accéléré de la population. Certains ménages prévoient vendre leur propriété en vue d'acquérir un logement en copropriété plus petit, sans contracter de prêt hypothécaire. Le récent renchérissement des logements en copropriété a toutefois rendu cet objectif plus difficile à atteindre pour certains ménages. Malgré la forte montée des prix, les gains enregistrés au chapitre des revenus continueront d'être l'élément moteur de la demande provenant des accédants à la propriété pour les jumelés et les maisons en rangée sur le marché du neuf.

Marché locatif

Le taux d'inoccupation restera bas

Plusieurs facteurs maintiendront le taux d'inoccupation bas cette année et en 2011. Les ménages locataires continueront d'être peu nombreux à accéder à la propriété à cause de la récente hausse du prix des habitations. Par ailleurs, l'accélération de l'activité économique continuera d'avoir à St. John's un effet positif sur l'afflux de travailleurs en provenance d'autres régions de la province. L'Université Memorial et les collèges locaux continueront aussi d'y attirer des étudiants – habituellement locataires.

On prévoit en outre certains investissements additionnels dans le secteur de la production d'appartements, qui auront pour effet de grossir l'offre dans ce segment cette année et l'an prochain. Toutefois, avant que des projets de construction importants ne puissent se réaliser sur le marché local, les loyers moyens devront augmenter afin de rentabiliser les frais d'aménagement et de construction. Par conséquent, le taux d'inoccupation des immeubles locatifs comptant au moins trois logements (ce qui exclut les habitations offrant deux appartements) devrait encore s'établir à 1,0 % en 2010, avant d'atteindre 1,3 % en 2011. Vu le très bas taux d'inoccupation, on peut s'attendre à ce que les loyers mensuels moyens des logements de deux chambres montent à 725 $ en 2010 et à 775 $ en 2011.

Résumé des prévisions RMR de St. John's Printemps 2010	2007	2008	2009	2010p	Var. en %	2011p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes MLS®	NA	3 835	3 642	3 650	0,2	3 600	-1,4
Inscriptions nouvelles MLS®	NA	7 520	7 427	7 500	1,0	7 450	-0,7
Prix moyens MLS® ($)	NA	187 571	218 862	245 000	11,9	255 000	4,1
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	1 174	1 485	1 385	1 450	4,7	1 550	6,9
Logements collectifs	306	378	318	325	2,2	350	7,7
Tous types de logement confondus	1 480	1 863	1 703	1 775	4,2	1 900	7,0
Prix moyen ($)							
Logements individuels	211 123	230 473	281 803	315 250	11,9	328 250	4,1
Prix médian ($)							
Logements individuels	189 900	215 372	260 000	291 000	11,9	303 000	4,1
Indice des prix des logements neufs (Var. en %)	5,0	19,6	11,5	8,0	n/a	5,0	n/a
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	2,6	0,8	0,9	1,0	0,1	1,3	0,3
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	614	630	677	650	6,0	775	11,0
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	6,90	6,70	4,02	4,23	0,20	5,56	1,34
Taux hypothécaires à 5 ans	7,07	7,06	5,63	6,20	0,57	7,06	0,86
Nombre annuel d'emplois	94 400	98 000	99 200	100 000	0,8	102 000	2,0
Croissance de l'emploi (%)	1,4	3,8	1,3	0,8	n/a	2,0	n/a
Taux de chômage (%)	6,9	7,8	8,1	8,0	n/a	7,5	n/a
Migration nette [1]	1 386	2 408	2 750	3 000	9,1	2 850	-5,0

Service inter-agences® (MLS®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), ACI (MLS®).
NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

[1] Les données de 2009 sur la migration sont une prévision

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2010 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

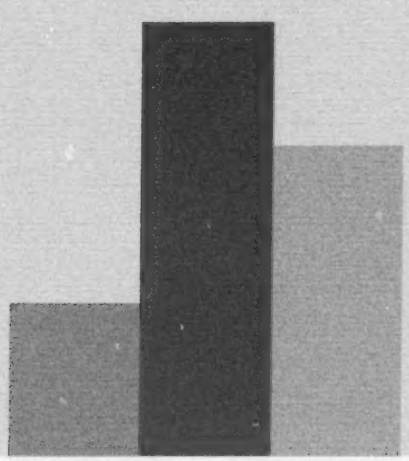
À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées – Tableaux supplémentaires, régions

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

Info-clients SCHL

Un bulletin électronique mensuel qui offre les dernières nouvelles sur l'évolution du marché, de l'information sur la recherche dans le domaine de l'habitation ainsi que des renseignements permettant d'accroître vos relations avec la clientèle et de faire prospérer vos activités.

64273_2010_B01